

- RESIDENCE H E L I O S -

6, Avenue du Château, à Koekelberg.-

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

CHAPITRE I.- NOTIONS.-

Le règlement général de copropriété qui a pour objet de déterminer, avec les autres dispositions du Statut Immobilier auquel il est annexé, les ~~droits de propriété et de copropriété de chacun des~~ futurs propriétaires, de régler la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, comporte :

- a) le statut réel de l'immeuble dont les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, à leurs héritiers, ayants-droit et ayants-cause, à quelque titre que ce soit et ne sont pas susceptibles de modification, - sauf les dérogations qui y seraient éventuellement exprimées à cet égard, - sinon du consentement unanime des copropriétaires ; ce statut est opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques ;
- b) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie de l'immeuble et qui est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

CHAPITRE II.- STATUT REEL.-

Section un : DISPOSITION ET JOUISSANCE DES PROPRIETES PRIVEES.-

Article 1.- Notions.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée dans les limites fixées par le Statut Immobilier et le présent Règlement Général de Copropriété et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard d'affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit aux copropriétaires de diviser une propriété en plusieurs propriétés privées distinctes.

Article 2.- Modifications aux choses communes.- Ces modifications ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et, aussi longtemps qu'il sera en vie, sous la surveillance de l'architecte auteur des plans annexés au Statut Immobilier ou d'un autre architecte, délégué par lui.

Les honoraires dus à l'architecte seront à la charge du ou des propriétaires qui feront exécuter les travaux.

Article 3.- Style et harmonie de l'immeuble.- Aucune modification affectant le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être exécutée que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans aussi longtemps que ce dernier sera en vie ; il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et garages, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne les peintures.

Article 4.- Volets et persiennes.- Les propriétaires pourront en établir ; ils devront être d'un modèle agréé par l'assemblée générale.

Article 5.- Téléphonie sans fil et Télévision. Les propriétaires pourront établir des postes de cette nature et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants des autres propriétés privées dépendant de l'immeuble.

Article 6.- Téléphone.- Le téléphone peut être installé dans les propriétés privées mais les fils et accès devront emprunter les tubages prévus.

Article 7.- Communication avec les immeubles mitoyens.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer sa propriété privée avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section deux. - SERVICE ET ADMINISTRATION. -

Article 8. - Gérant. - Il doit être fait appel, par l'assemblée des copropriétaires, aux services d'un gérant, ~~choisi ou non parmi les copropriétaires~~, qui est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, de même que pendant la période qui précèdera sa nomination, le titulaire de la plus forte quotité dans la copropriété et indivision forcée des parties communes de l'immeuble, en remplit les fonctions, et, en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé. Ce dernier peut la déléguer à un autre copropriétaire avec l'accord de ce dernier.

Article 9. - Attribution du gérant. - Le gérant a mission :

- a) de veiller au bon entretien et à la propreté des parties communes ;
- b) de veiller au bon fonctionnement de tous les services communs ;
- c) d'arrêter, de son propre chef, les travaux et réparations urgents, de veiller à leur exécution et à l'exécution de ceux qui sont ordonnés, soit par le conseil de gérance, soit par l'assemblée des copropriétaires ;
- d) de centraliser les fonds destinés au paiement des dépenses communes, de payer ces dépenses et d'en assurer la répartition entre les copropriétaires, en conformité des dispositions du statut réel et du règlement d'ordre intérieur ;
- e) d'instruire les contestations relatives aux parties communes ou intéressant la collectivité des propriétaires vis-à-vis des tiers et des Administrations publiques et au sujet desquelles il fera rapport au conseil de gérance s'il en est nommé et/ou à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, le gérant est qualifié pour prendre lui-même toutes mesures conservatoires.

Les dispositions du présent article peuvent

être modifiées à la majorité des trois quarts des voix.

Section trois.- ASSEMBLEE GENERALE.-

Article 10.- Notions.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Elle oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires, sur tous les points figurant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés, présents ou défallants, à moins que les décisions à prendre ne puissent, par leur nature, être adoptées que à l'unanimité des voix.

L'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Article 11.- Mode de convocation.- Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Article 12.- Assemblée statutaire et assemblées extraordinaires.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en remplit les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits ci-avant pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée, à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation en est demandée par les propriétaires de quatre appartements.

En cas d'inaction du gérant, pendant plus de dix jours, l'assemblée sera valablement convoquée par les propriétaires qui, en vertu des dispositions qui précèdent, avaient le droit de demander la convocation.

Article 13.- Ordre du jour.- L'ordre du jour est arrêté par celui ou par ceux qui convoquent.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être

indiqués dans les convocations d'une manière claire et qui ne laisse aucun doute quant à l'objet de la délibération.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour ; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris aucune décision ayant force obligatoire en suite de telles discussions.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans l'éventualité où tous les copropriétaires sont présents en personne à l'assemblée.

Article 14.- § 1.- Composition de l'assemblée.
L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelle que soit la quotité qui leur appartient dans la copropriété des parties communes.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

§ 2.- Mandats.- Si le gérant avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Peuvent également être constitués mandataires d'un copropriétaire :

- 1° toutes les personnes qui sont titulaires d'un droit de propriété, de nue-propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une propriété privée dépendant de l'immeuble ;
- 2° le conjoint, l'ascendant, le descendant, le frère ou la soeur, l'oncle, la tante, le neveu et la nièce du mandant ;
- 3° les personnes qui professionnellement exercent la gestion des biens d'autrui. L'assemblée est juge de la qualité de ces dernières et, à la majorité des voix, peut refuser leur intervention en qualité de mandataire.

Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Le mandat devra être écrit et stipuler s'il est valable pour tous les points à l'ordre du jour ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains points qu'il déterminera, à défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

§ 3.- Indivision.- Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, ces copropriétaires indivis devront tous être convoqués ; cependant, l'assemblée des copropriétaires sera valablement convoquée s'il est justifié de ce que la convocation a été adressée à un ou plusieurs indivisaires représentant ensemble les cinq/huitièmes de la propriété indivise, - les droits d'usufruit ou de nue-propiété étant comptés pour moitié de la pleine propriété.

Tous les indivisaires, usufruitiers et propriétaires auront le droit d'assister à l'assemblée avec voix consultative, mais il devront désigner l'un d'entre eux ou un mandataire, qui ne devra pas nécessairement être copropriétaire, pour les représenter à l'assemblée générale et voter pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 15.- Présidence de l'assemblée, assesseurs, secrétaire.- L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au titulaire de la plus forte quotité dans la copropriété et, en cas d'égalité entre plusieurs copropriétaires, au plus âgé d'entre eux ; celui ainsi désigné peut valablement déléguer la présidence à un autre copropriétaire.

~~Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire ; cette désignation peut porter sur le gérant de l'immeuble.~~

Article 16.- Majorités.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par la nature de l'objet de la délibération, par le présent statut réel ou le règlement d'ordre intérieur ou le Statut Immobilier.

+
Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Article 17.- Voix.- Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix-millièmes dans la copropriété des choses communes.

Article 18.- Conditions de présence.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative ~~plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié de la copropriété des parties communes.~~

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, qui délibérera valablement quels que soient le nombre des copropriétaires présents ou représentés et les quotités de copropriété qui leur appartiennent, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 19.- Procès-verbaux.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et ils sont signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire, le gérant et les propriétaires qui en font la demande ; en toute éventualité, ils doivent être signés par les copropriétaires représentant ensemble le nombre de voix requis pour que les délibérations adoptées soient valables. Si le procès-verbal est dressé dans la forme authentique, la signature du gérant ou du secrétaire qui ne seraient pas copropriétaires, n'est pas nécessaire.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Il est dressé une liste de présence aux assemblées qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs, le gérant et le secrétaire ; si le nom des copropriétaires ayant participé à l'assemblée, en personne ou par mandataire, est repris au procès-verbal, cette liste n'est pas nécessaire.

Section quatre.- CHARGES COMMUNES.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.-

Article 20.- Charges communes.- Notions.- Les charges communes comprennent notamment :

1° la consommation d'électricité et d'eau de la

- ville, pour l'éclairage et le nettoyage des parties communes ;
- 2° le salaire du ou de la concierge et/ou des femmes d'ouvrage et hommes de peine qui seraient chargés du nettoyage des parties communes ainsi que les charges sociales y afférentes ;
 - 3° la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention ;
 - 4° les frais d'achat de divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes et, d'une manière générale, toutes les dépenses nécessaires pour ce nettoyage et cet entretien ;
 - 5° le remboursement des primes d'assurances contractées, dans l'intérêt de tous, par le gérant ;
 - 6° les frais de réparation des parties communes ;
 - 7° les frais de consommation, d'entretien et de réparation de l'ascenseur ;
 - 8° les frais de chauffage (consommation, conservation et entretien).

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Article 21.- Frais d'éclairage de l'entrée des garages, de la cour et des garages.-

- § 1.- Les garages 1, 2 et 3 seront respectivement reliés au compteur d'électricité de l'appartement appartenant au propriétaire ; en cas de mutation portant sur l'un de ces trois garages et non sur l'appartement ou inversement en cas de mutation portant sur l'appartement et non sur le garage, les frais dérivant de la séparation des installations seront à charge de celui qui a provoqué la situation nouvelle.
- § 2.- La consommation d'électricité pour l'éclairage de l'entrée des garages, de la cour de l'immeuble et des garages 4, 5, 6, 7 et 8 sera enregistrée par un compteur spécial auquel ces parties communes et ces cinq garages seront raccordés et le coût de cette consommation, de la location du compteur ainsi que l'entretien de cette installation dans l'entrée des garages et la cour, seront payés et supportés à raison de un/cinquième (1/5^{me}) pour chacun des propriétaires de ces cinq garages.

Article 22.- Répartition des charges.- Règle générale.-

Sauf dérogation du règlement d'ordre intérieur en matière de répartition des frais d'ascenseur et des frais dérivant du chauffage, - les charges communes sont réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leurs droits dans la copropriété des parties communes.

Cette répartition a un caractère forfaitaire ; cependant, l'accroissement des charges communes découlant du fait d'un copropriétaire et pour son usage personnel et exclusif, incombe à ce copropriétaire.

Article 23.- Prise en charge des frais communs.- Sauf convention contraire et sous réserve des dispositions de l'article 33 § 3 ci-après, la participation aux dépenses communes prend cours dès que les services communs fonctionnent ou que le tiers des appartements est occupé.

Article 24.- Répartition des frais d'ascenseur et de chauffage.- Les frais d'ascenseur et de chauffage (consommation, entretien, réparations) sont répartis conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur qui ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix, - mais sans qu'il soit besoin de prendre, à ce sujet, une décision par acte authentique, transcrit à la conservation des hypothèques.

Section cinq.- CONSEIL DE GERANCE.-

Article 25.- Notions.- Il est loisible à l'assemblée générale de désigner un conseil de gérance dont les membres doivent être d'un nombre impair et choisis parmi les copropriétaires ; l'assemblée détermine la durée de leur mandat et, à défaut de décision sur ce point, ce mandat se renouvelle d'année en année du premier janvier au trente-et-un décembre sauf révocation ou démission.

Article 26.- Fonctions du Conseil de gérance.- Le Conseil de gérance surveille la gestion du gérant examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables, mais non urgents. Pour le surplus, les fonctions du Conseil de gérance sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Section six.- REPARATIONS.-

Article 27.- Distinction suivant la nature.- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

a) réparations urgentes ;

*Franchement
un 2^e trimestre
est 22/10/10*

- b) réparations indispensables mais non urgentes ;
- c) réparations et travaux non indispensables.

refait X
Article 28.- Réparations urgentes.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etcaetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

X
Article 29.- Réparations indispensables mais non urgentes.- Ces réparations sont décidées par le Conseil de gérance ; si un tel conseil n'a pas été désigné, elles sont décidées par le gérant.

Le Conseil de gérance est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

X
Article 30.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.- Toute proposition visant à l'exécution de tels travaux ou réparations devra être soumise à l'assemblée, soit ordinaire soit extraordinaire, si elle est présentée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart de la copropriété des choses communes et il devra en être fait mention dans l'ordre du jour et dans la convocation.

Les réparations et travaux de cette nature ne pourront être décidés que si leur exécution est approuvée à la majorité des trois/quarts des voix.

Article 31.- Accès aux parties communes pour l'exécution des réparations et travaux et pour le nettoyage.- Les copropriétaires sont tenus de donner accès par leur propriété privée, pour le nettoyage des parties communes et pour les travaux et réparations qui doivent y être exécutés.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront, obligatoirement, remettre une clef de leur appartement ou local, soit au gérant, soit à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire, dans leurs locaux privés.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées suivant les règles qui précèdent.

Article 32.- Recettes.- Les recettes qui seraient éventuellement effectuées à raison des parties communes, seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans la copropriété des parties communes et le gérant est mandaté à l'effet d'en toucher le montant et d'en donner quittance.

Ceci sans préjudice aux droits que se réserve le constructeur en ce qui concerne les mitoyennetés à récupérer.

Section sept.- ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.-

Article 33.- Incendie et risques similaires.-
Responsabilité civile.-

- § 1.- L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts par l'eau, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.
- § 2.- Cependant, toute police contractée par le constructeur de l'immeuble, devra être continuée par les futurs propriétaires.
- § 3.- Les primes qui auraient éventuellement été payées par le constructeur du gros-oeuvre constitueront une charge commune, récupérable par lui envers les copropriétaires.
- § 4.- Le gérant est formellement tenu de couvrir par assurance, la responsabilité civile des copropriétaires du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de l'ascenseur (~~cf. article 39 ci-après~~) et leur responsabilité du fait des accidents pouvant survenir aux personnes employées au nettoyage des parties communes.

Article 34.- Polices.- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 35.- Surprime.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou, plus généralement, pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 36.- Indemnités.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des co-

propriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 37.- Utilisation des indemnités.-

Elle est réglée comme suit :

- a) Si le sinistre est partiel : le gérant emploier l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait, du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

- b) Si le sinistre est total : l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la ~~proportion des droits de copropriété de chacun~~ et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement, dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans

l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété forcée des choses communes.

Article 38.- Assurances supplémentaires.-

a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 39.- Assurance des accidents d'ascenseur.- Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Article 40.- Rôle du gérant.- Le gérant devra

faire toutes diligences nécessaires en ce qui concerne les assurances de toute nature prévues ci-dessus ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans la copropriété des choses communes ou, en ce qui concerne les assurances relatives à l'ascenseur, dans les proportions différentes qui seraient, éventuellement, déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Section un.- GENERALITES.-

Article 1.- Notions.- Le présent règlement qui n'est pas de statut réel, complète les dispositions du statut réel du règlement général de copropriété.

Article 2.- Majorités.- Le présent règlement peut être modifié à la simple majorité des voix, sauf les exceptions qui y sont prévues ou qui seraient, à cet égard, prévues dans le statut réel et qui exigeraient, en certains cas, une majorité plus forte ou même l'unanimité.

Article 3.- Respect du règlement d'ordre intérieur par les propriétaires ultérieurs.- Il est rappelé que tous ceux qui deviendront titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sur une partie de l'immeuble, seront tenus de se conformer aux décisions régulièrement prises, avant que leurs droits ne prennent naissance, par l'assemblée générale des copropriétaires, y compris celles qui auraient pour effet de modifier le présent règlement d'ordre intérieur.

Section deux.- ENTRETIEN.-

Article 4.- Peintures et travaux d'entretien intéressant l'harmonie de l'immeuble.- Ces peintures et travaux devront être effectués, suivant un plan établi par l'assemblée générale, aux époques fixées par elle et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux affectant les parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 5.- Ramonage.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qui leur appartiennent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au gérant, à sa demande.

Section trois.- ORDRE INTERIEUR.-

Article 6.- Bois et charbon.- Les propriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves ; ces combustibles, s'ils viennent à être utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 7.- Dégagements .- Le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être rien déposé ni accroché.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfant pour lesquels un local commun spécial est prévu.

Les tapis ne pourront être secoués et battus que dans la cour de l'immeuble.

Il ne pourra être fait, dans les autres lieux communs, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie et habits ; nettoyage de meubles, cirage de chaussures, etcætera.

Article 8.- Tuyaux à gaz.- Les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides ou du type fourni par le constructeur.

Article 9.- Animaux.- Il est interdit de tenir dans les locaux privés, des animaux dont la présence soit une source de trouble pour les occupants de l'immeuble.

Sont autorisés les chiens, les chats et les oiseaux, pour autant que leur présence n'entraîne pas des bruits ou odeurs perceptibles dans les autres locaux privés ou dans les locaux communs et que ces animaux ne salissent pas les locaux communs. Si tel était le cas, l'assemblée générale pourrait, à la majorité des deux tiers des voix, chacun des copropriétaires participant à ce vote avec une voix par appartement, décider que l'animal devra être éloigné de l'immeuble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fond commun, - le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la même majorité que celle indiquée ci-dessus, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal, par la Société Protectrice des Animaux.

Les dispositions du présent article ne peuvent être modifiées, que à la majorité des deux tiers des voix, chacun des propriétaires participant au vote à raison d'une voix par appartement.

Article 10.- Mode d'occupation.- Les copropriétaires, leurs locataires et tous occupants devront habiter l'immeuble et user de leur propriété en bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Article 11.- Bruits.- Musique.- Moteurs.- Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal : l'emploi d'instruments de musique et enregistreurs et notamment des appareils de télévision et de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les utilisent sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, les appareils frigorifiques, les appareils de ménage ou de bureau.

Section quatre.- LOCATION.-

Article 12.- Mention à porter dans les baux.-

Les baux afférents aux propriétés privées composant l'immeuble devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Section cinq.- GERANCE.-

Article 13.- Modalités des délibérations du conseil de gérance.- Le conseil de gérance désigne son président.

Il délibère valablement si la convocation a été régulièrement adressée, soit par le président à tous les autres membres, soit par l'un des membres du conseil de gérance au président et aux autres membres et si la moitié au moins de ces membres son

présents ou représentés par un autre membre du conseil, muni d'un mandat écrit.

Les décisions se prennent à la majorité des voix.

Article 14.- Emoluments du gérant ou de son secrétaire.- Les émoluments du gérant seront fixés par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve de l'article 12 des Conditions Générales de vente.

Si le gérant a été choisi parmi les copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des livres et écritures comptables et les émoluments de ce dernier seront fixés par l'assemblée générale.

Les dispositions du présent article ne peuvent être modifiées que à la majorité des trois quarts des voix.

Article 15.- Dispositions financières.- Provisions.-

§ 1.- Présentation des comptes.- Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement, à chaque copropriétaire, son compte particulier.

§ 2.- Provisions.- Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale sur proposition du gérant.

Cependant le montant de la première provision sera fixé par le vendeur ou par le Conseil de Gérance si ce dernier a déjà été nommé (article 15, Chapitre X du Statut Immobilier).

§ 3.- Fonds de réserve.- L'assemblée générale pourra également décider la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera la contribution des copropriétaires à ce fonds, qui devra être en fonction des droits de chacun dans la copropriété, et l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son affectation au paiement des réparations.

§ 4.- Actions en paiement.- Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions, décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer le service du chauffage central et éventuellement le service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de

rigueur ; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait, d'une manière quelconque, à ces sanctions, sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cinq cents francs par infraction laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, s'il en a été nommé, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts, au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Les dispositions du présent article ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des trois quarts des voix.

Article 16.- Comptes chèque postal et/ou bancaire.-

§ 1.- Il sera loisible au gérant d'ouvrir sous sa seule signature, un compte chèque postal et/ou un compte bancaire qui devra se distinguer par une dénomination comportant la désignation de l'immeu-

ble, précédée du mot " Gestion " .

§ 2.- L'assemblée peut, par délibération prise à la majorité des voix, imposer l'ouverture d'un tel compte.

§ 3.- Le compte chèque-postal ou bancaire ouvert par le gérant en exécution du présent article, fonctionne sous sa seule signature, sans que l'Office des Chèques Postaux ou les Banques (sauf les cas d'opposition régulière émanant, soit du Conseil de Gérance soit de l'assemblée délibérant à la majorité des voix), puissent exiger de lui d'autre justification que celle de sa qualité de gérant qui sera établie, pour le premier gérant, par une attestation du constructeur - vendeur et/ou tous autres documents probants et si l'assemblée vient à nommer un nouveau gérant, par un extrait conforme, signé par les membres du bureau, de la délibération qui a désigné le nouveau gérant.

Les mutations entre-vifs ou à cause de décès affectant la propriété ou l'usufruit des appartements et garages n'affectent pas les pouvoirs du gérant, les nouveaux propriétaires ou usufruitiers étant tenus par les engagements pris par leurs auteurs.

Section six.- DESTINATION DES LOCAUX.-

Article 17.- Appartements.- Ces locaux ne peuvent servir que à usage d'habitation ou encore à la fois à usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou analogue, ou encore exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

Article 18.- Caves.- Les caves privées ne peuvent servir à usage d'habitation mais seulement pour y déposer des vivres ou des combustibles, à l'exclusion de tout dépôt d'essence ou bonbonnes de gaz ; elles peuvent également être utilisées pour y garer des meubles et objets divers.

Article 19.- Garages.- Les garages ne peuvent être utilisés que pour y garer des voitures, à l'exclusion des voitures de louage, ou y remiser des meubles et objets divers ; il ne peut y être déposé, indépendamment du contenu du réservoir, des voitures, plus de quarante litres d'essence non plus que des bonbonnes à gaz.

Article 20.- Modification de destination des locaux.- Toute décision de cet ordre devra être prise à l'unanimité des voix.

Section sept.- NETTOYAGE ET ENTRETIEN DE LA COUR.-

Article 21.- Cour.- L'entretien et le nettoyage de la cour et de l'entrée des garages constituent

une charge de la copropriété, nonobstant que leur utilisation soit principalement réservée aux propriétaires de certains garages.

Section huit.- REPARTITION DES FRAIS D'ASCENSEUR.- REPARATIONS A L'INSTALLATION.-

Article 22.- Frais ordinaires.- Les frais dérivant de la consommation en électricité de l'ascenseur, le coût des assurances et contrats d'entretien y relatifs, sont payés et supportés par les copropriétaires, à raison de un/douzième pour chaque appartement.

Article 23.- Il est rappelé que, en vertu de l'article 24 du Statut Réel, les dispositions des articles 25 et 26 ne peuvent être modifiées, que à l'unanimité des voix.

Article 24.- Majorité spéciale.- Toute décision ayant pour objet le remplacement de l'installation de l'ascenseur ou d'une partie de cette installation sera valablement prise par les propriétaires des appartements situés au-dessus du niveau du deuxième étage, chacun participant au vote à raison de une voix par appartement, les propriétaires des appartements situés aux niveaux inférieurs au troisième étage, n'ayant que voix consultative.

Les dispositions du présent article ne peuvent être modifiées que à l'unanimité des voix.

Section neuf.- CHAUFFAGE.- DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.-

Article 25.- Période de chauffage.- Le chauffage central doit fonctionner du quinze septembre au quinze avril.

Le chauffage central doit obligatoirement, en dehors de cette période, fonctionner lorsque la température extérieure n'atteint pas dix-sept degrés centigrades.

Article 26.- Température minimum.- Le chauffage central doit être entretenu de manière à assurer, sauf les cas de force majeure, une température minimum de dix huit degrés centigrades dans les appartements.

Article 27.- Répartition des frais de chauffage
Le coût du combustible affecté au chauffage central proprement dit, ainsi que éventuellement la rémunération ou l'indemnité allouée aux personnes qui, à défaut de concierge, seraient chargées de l'entretien du chauffage, - incomberont aux copropriétaires :

- à concurrence de un/quart en proportion de leurs droits dans la copropriété des choses communes

sans distinction entre les droits afférents à la propriété de l'appartement et ceux afférents à la propriété des garages ;

- à concurrence de trois/quarts en fonction de leur utilisation du chauffage central déterminée par les compteurs afférents aux parties privatives.

Article 28.- Eau chaude.- Le coût du combustible affecté à la chaudière indépendante pour production d'eau chaude et le coût de la fourniture de cette eau, seront répartis entre les propriétaires, suivant les indications du compteur de consommation de chaque appartement.

Article 29.- Il est rappelé que, en vertu de l'article 24 du Statut Réel, les dispositions de l'article 28 ci-dessus, ne peuvent être modifiées que à l'unanimité des voix.

Section dix.- CONCIERGE.-

Article 30.- § 1.- Le concierge est engagé par le gérant après avis favorable du Conseil de Gérance si il en a été nommé un.

§ 2.- Il doit être congédié si le Conseil de Gérance ou l'assemblée des copropriétaires, à la majorité des voix, l'exigeait.

Article 31.- Le service du concierge s'étend à tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus ; il devra notamment, sous la surveillance du gérant :

- tenir en parfait état de propreté le trottoir et les lieux communs de l'immeuble, notamment le jardin ;
- recevoir les paquets et commissions et les transmettre aux occupants ;
- faire visiter les appartements à vendre ou à louer ;
- surveiller et entretenir le chauffage central ;
- assurer la fermeture de la porte d'entrée suivant les instructions qui lui seront données par le gérant ou, s'il en est nommé un, par le conseil de gérance.

Article 32.- Le concierge reçoit ses ordres du gérant.

Article 33.- Sauf autorisations données par les assemblées générales des copropriétaires de l'

immeuble, délibérant à la majorité des trois/quarts des voix, le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants des appartements ni faire des travaux dans les parties privatives de l'immeuble, à moins que ceux-ci n'intéressent le fonctionnement d'un service général.

Article 34. - Si, pour quelque cause que ce soit la place de concierge est vacante ou si le concierge se trouve momentanément dans l'impossibilité de remplir ses fonctions, le gérant prend l'initiative de toute mesure propre à assurer le nettoyage des locaux et l'entretien du chauffage central.

Signé " ne varietur " ce premier avril mil neuf cent soixante quatre.

Enregistré vingt deux rôles sans renvoi au 3ème Bureau des Actes Civils et Successions de Bruxelles, le trois avril 1964, volume 4 folio 75 case 4- Reçu: cent francs.- Le Receveur, a/i (s) Demaret.